

Cheseaux, le 3 octobre 2011

CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

PREAVIS N° 06/2011/B

Demande d'autorisation pour la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la SCHL (Société coopérative d'habitation de Lausanne) au Grand-Pré Sud, secteur B

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 - Introduction

De longue date, la Municipalité de Cheseaux se préoccupe de la possibilité de réaliser sur le territoire communal des logements à loyer abordable, permettant d'accueillir des personnes aux moyens financiers limités. De plus, la construction à court terme de l'EMS Primeroche nous a également permis de nous interroger sur la possibilité de créer des logements protégés, qui bénéficieraient de la structure existante.

Cette réflexion a été encouragée par la motion déposée par M. Denis Lyon, qui a été prise en considération lors de la séance du Conseil communal du 8 décembre 2009, et dont la teneur était la suivante :

« Lors de sa séance du 6 octobre 2009, le Conseil a accepté le préavis Plan de quartier Grand Pré sud, secteur B. Cette décision va permettre à la Fondation Primeroche la construction d'un EMS et je m'en réjouis. Même si le 5% de la population seulement entre en EMS, il y a un manque réel de places disponibles. D'autre part, je pense aux aînés qui, ayant la possibilité de rester seuls à domicile, rencontrent des problèmes de mobilité, d'insécurité ou d'isolement. De nombreuses personnes dans ce cas habitent dans notre commune. Par voie de motion, je demande à la Municipalité de mettre en œuvre une étude et un projet de construction d'appartements protégés sur la parcelle Grand Pré sud. Ces logements pourraient être intégrés dans un immeuble à loyers modérés. »

La Municipalité a fait suite à cette motion en déposant un préavis d'intention (préavis 64/2010), qui comportait un certain nombre de propositions de mise en œuvre, lesquelles ont été acceptées par votre conseil le 18 février 2010.

Pour mémoire, il s'agissait principalement d'entreprendre dès l'accord du Conseil la préparation d'un DDP et d'une convention fixant, notamment :

- Le périmètre exact mis à disposition
- L'énoncé des objectifs
- Les conditions financières
- Les garanties nécessaires pour éviter tout abus de la part des bénéficiaires du DDP.
- La répartition des frais d'équipement des aires de dégagement, de l'aire de promenade publique, de l'aire de circulation, des cheminements publics, de l'aire de transition et des aménagements du terrain.
- La durée du DDP

Ainsi donc, suite à l'accueil favorable rencontré, la Municipalité a poursuivi ses discussions avec le partenaire choisi, et vous présente donc aujourd'hui une demande relative au droit de superficie à accorder à la SCHL, pour la réalisation d'immeubles locatifs à loyer abordable sur le site du Grand Pré sud.

2 – Précisions sur le Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Ce droit distinct et permanent est attribué gratuitement à la SCHL, société coopérative d'utilité publique sans but lucratif, dont le siège est à Lausanne. Cette société a pour but énoncé de procurer des habitations à des conditions avantageuses. Elle est aujourd'hui l'une des plus importantes coopératives d'habitation de Suisse avec un parc locatif de près de 2000 logements répartis dans la région lausannoise. Son expérience dans ce type de constructions est avérée, et sa dernière réalisation (quartier de Maillefer à Lausanne) en témoigne.

Ce DDP s'applique sur une part bien définie (7'720 m²) de la parcelle 538 (1694 future), propriété de la commune de Cheseaux, et sera inscrit comme tel au Registre foncier. Il est accordé initialement jusqu'au 3 mars 2088. Cette date coïncide avec l'échéance du droit de superficie accordé à l'EMS voisin.

La commune de Cheseaux s'est prémunie contre toute interprétation abusive de l'acte en y incluant un certain nombre de garanties.

Il est à relever principalement que la SCHL s'engage à édifier sur le terrain grevé des bâtiments locatifs à loyer abordable (au total environ 47 appartements), dont au moins 15 % de logements de type protégé.

Il est également stipulé que pour 30 % des appartements à loyer abordable, la priorité sera donnée aux habitants de Cheseaux ou aux personnes y exerçant une activité, ceci bien entendu dans la limite des logements disponibles. Les logements protégés, quant à eux, feront l'objet d'une attribution selon les règles en vigueur dans ce domaine.

Diverses dispositions sont prévues, afin de permettre le contrôle du respect de toutes ces conditions.

Tous les frais d'aménagements à l'intérieur du périmètre, y compris les aires de circulation et l'aire de promenade publique, sont à l'entière charge de la SCHL.

Tous les frais relatifs à la procédure, y compris l'inscription au Registre foncier et les droits de mutation éventuels seront également à la charge de la SCHL.

3 – Procédure à suivre

La SCHL a mandaté un notaire pour qu'il rédige un projet d'acte permettant la constitution de ce droit de superficie.

Si votre Conseil accepte le présent préavis, nous serons à même de procéder à la signature de l'acte, et par là même de permettre aux parties de continuer leur réflexion qui devra aboutir à présenter une mise à l'enquête pour la construction des immeubles prévus.

Dès la signature, la commune aura un délai de 24 mois pour procéder au déplacement des jardins familiaux et libérer le terrain. La SCHL aura ensuite 18 mois pour obtenir un permis de construire exécutoire. En cas de problème, les délais pourraient être adaptés par accord entre les parties.

4 - Conclusions

Le projet d'implantation de logements à loyer abordable dans ce secteur a fait l'objet d'une motion déposée par M. D. Lyon le 8 décembre 2009. La solution proposée va dans le sens demandé par le préavis 64/2010.

Elle permettra également une synergie efficace entre l'EMS Primeroche et les logements protégés prévus.

C'est pourquoi, au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'autoriser la Municipalité à procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la SCHL au Grand-Pré sud, secteur B, et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- vu le préavis municipal N° 06/2011/B du 3 octobre 2011
- vu le rapport de la commission ad hoc
 - considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la SCHL au Grand-Pré sud, secteur B.

DECHARGE

la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 3 octobre 2011

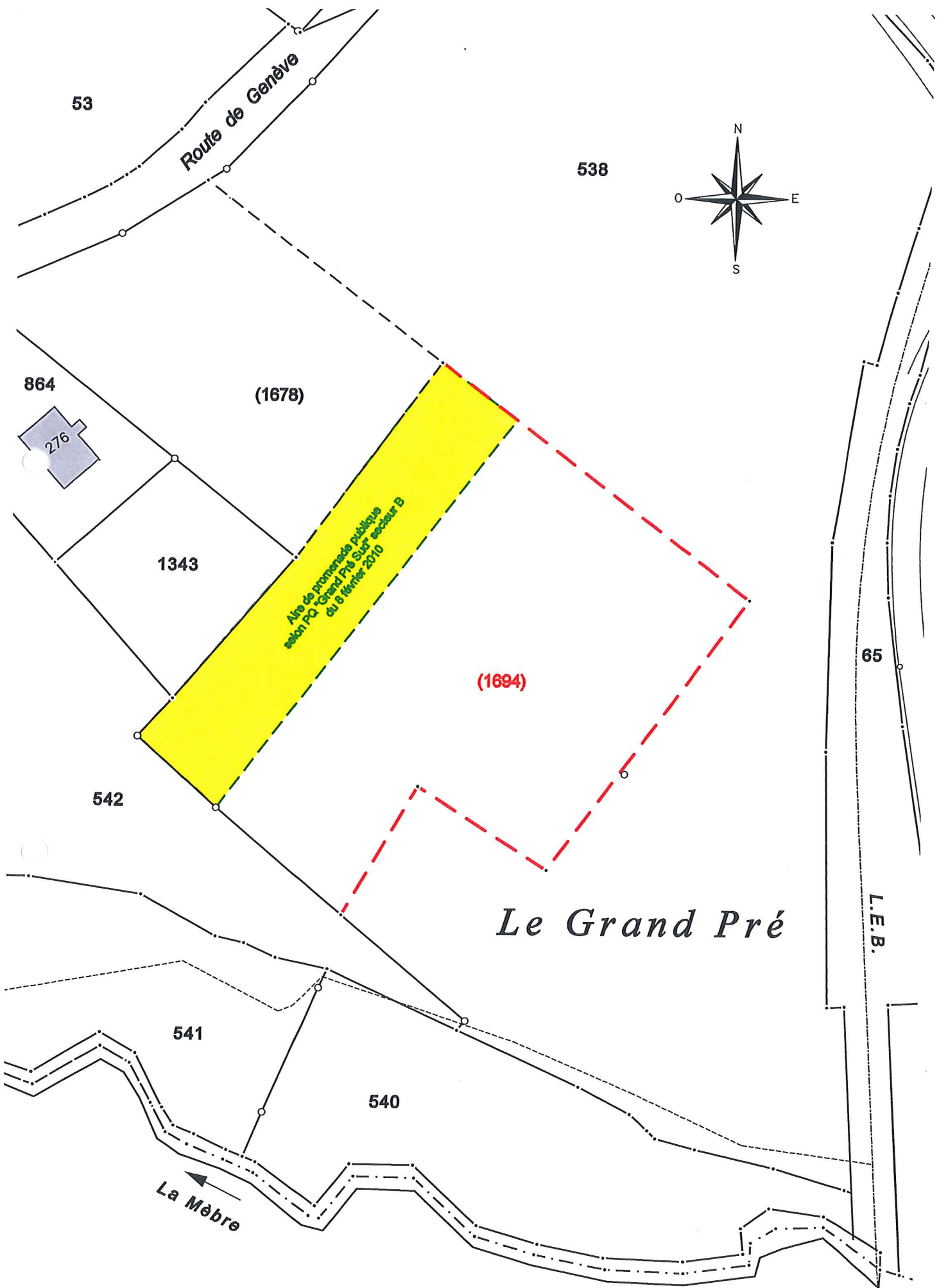
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Le secrétaire :

(L.S.)

L. SAVARY P. KURZEN

Annexe : plan dressé pour projet de constitution de DDP



Projet du 23 septembre 2011

MARTIN HABS
ANTOINE PERRIN

Lausanne

----- **CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

----- **CONDITIONNELLE** -----

Par devant Martin HABS, notaire à Lausanne, -----

----- se présentent : -----

d'une part : -----

au nom de la **COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE**, ci-après "*la Commune*" ou "*la superficiante*", -----

son Syndic Louis Savary et son secrétaire Patrick Kourzen, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, et produisent : -----

- l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Cheseaux du
.....

et, d'autre part : -----

au nom de **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE**, société coopérative ayant son siège à Lausanne, ci-après "*la superficiaire*" ou "*SCHL*", -----
MM.

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : -----

1. La Commune est propriétaire de la parcelle 538 de Cheseaux-sur-Lausanne, Le Grand Pré, immatriculée comme suit au registre foncier : -----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 128 Cheseaux-sur-Lausanne
Numéro d'immeuble: 538
Adresse(s): Le Grand Pré
Route de Genève
Route de Lausanne
Autre(s) plan(s):
No plan: 29
Surface: 32'962m2, -
Mutation: 28.03.2008 2008/1474/0, Expropriation, , du DP : 1428 m2, de P. 536 : 2 m2, de P. 537 : 586 m2, de P. 539 : 6143 m2
Genre(s) de nature: Champ, pré, pâturage, 32'705m2
Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 213, 240m2
Garage, No ECA 419, 17m2
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle: Mensuration en cours

Estimation fiscale:

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Cheseaux s/Lausanne la Commune, Cheseaux s/Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

13.02.1912 341252	C Canalisation(s) d'eau, ID.2002/000438
20.06.1912 341285	C Canalisation(s) d'eau, ID.2002/000471
20.06.1912 341291	C Canalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2002/000474
25.09.1987 465071	C Canalisation(s) souterraine d'électricité, ID.2002/002761
11.05.1988 472064	C DDP Superficie au 11.05.2038, ID.2002/000987
04.03.2008 2008/1077/0	C DDP Superficie au 03.03.2088, ID.2008/002090

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

04.03.2008	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
2008/1077/0	ID.2008/002091

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Aucun

2. Cette parcelle est comprise dans le Plan de quartier (PQ) "Le Grand Pré Sud - secteur B" entré en vigueur le 8 février 2010. Cette zone est considérée comme mixte. -----
3. La Commune souhaite mettre en valeur ce bien-fonds en collaboration avec la SCHL, pour la création de logement à loyers abordables, comprenant un certain nombre de logements protégés. A cet effet, elle entend concéder gratuitement à la SCHL un droit de superficie sur une portion de la parcelle 538 de Cheseaux-sur-Lausanne de 7'720 m² (mètres carrés) figurant sur le plan établi le 8 juillet 2011 par le bureau Courdesse & Associés – Ingénieurs et Géomètres SA, à Cheseaux. -----
4. La SCHL a l'intention de réaliser sur cette surface plusieurs bâtiments comprenant environ 47 logements répondant au label Minergie offerts à des loyers abordables et comprenant un certain nombre de logements protégés, ainsi que des places de parc intérieures et extérieures. La SCHL assumera en outre la réalisation de certains investissements d'équipement dans le cadre du Plan de quartier (PQ) "Le Grand Pré Sud - secteur B". -----
5. Cependant, le projet de la SCHL ne pourra pas se concrétiser avant que les jardins familiaux se trouvant dans le périmètre des futures constructions ne soient déplacés par la Commune. La Commune s'engage à faire le nécessaire pour la libération des jardins familiaux dans un délai maximum de 24 mois

après la signature du présent acte. -----

6. La SCHL entend soumettre l'entrée en vigueur du droit de superficie à l'obtention dans un délai de 18 mois après la libération des jardins familiaux (chiffre 6 de l'exposé préalable), d'un permis de construire les bâtiments abritant les logements précités (chiffre 4 de l'exposé préalable). -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :--

----- **I. CONDITIONS** -----

1. Le présent acte est soumis à la réalisation cumulative des conditions suivantes : -----
 - 1.1. la libération par la Commune dans un délai maximum de 24 mois après la signature du présent acte du périmètre du futur droit de superficie (chiffre II/1 ci-après) de tous les jardins familiaux;-----
 - 1.2. l'obtention par la SCHL d'un permis de construire définitif et exécutoire dans un délai maximum de 18 mois suivant la réalisation de la condition sous chiffre I/1.1. ci-dessus.-----
2. Dès que la Commune aura réalisé la condition sous chiffre I/1.1., elle en avisera la SCHL par lettre recommandée. La réception de cette notification par la SCHL sera considérée comme point de départ du délai fixé à la SCHL pour réaliser la condition sous chiffre I/1.2.-----
3. Le présent contrat sera caduc de plein droit, à l'exception du présent chapitre I, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part, ni d'autre, si : -----
 - 3.1. la Commune n'a pas été en mesure de procéder à la libération des jardins familiaux selon chiffre I/1.1. dans le délai fixé; -----
 - 3.2. la SCHL n'a pas obtenu le permis de construire définitif et exécutoire dans le délai fixé au chiffre I/1.2. -----
4. Dès la conclusion du présent acte, la SCHL est en droit de pénétrer sur le bien-fonds et d'en faire usage, dans toute la mesure nécessaire à la préparation de son projet, pour entreprendre ou faire entreprendre tous travaux de mensuration, de sondage et autres vérifications avant construction, y compris la pose de gabarits. Aucun travail de construction ne devra être entrepris sur le bien-fonds avant l'inscription du droit de superficie au registre foncier. La Commune s'engage à apporter son concours et à soutenir d'éventuelles démarches de la SCHL dans la mesure requise. -----
5. Les parties sont d'avis, conjointement, que les deux conditions sous chiffre I/1. seront remplies d'ici au 1^{er} avril 2015. Ce délai, et donc ceux fixés au chiffre I/1., pourront être prolongés, si le projet prend du retard en raison

d'éventuels procédés juridiques ou administratifs liés à la libération des jardins familiaux ou à la demande de permis de construire. Toutefois, les parties se réservent de ne pas prolonger le délai par une décision commune, si les chances des démarches entreprises d'aboutir favorablement apparaissent trop faibles. -----

6. Tous les frais découlant de la demande de permis de construire (notamment tous honoraires d'architectes, de géomètres, d'ingénieurs, ainsi que toutes taxes et émoluments) sont à la charge exclusive de la SCHL. En revanche, tous les frais découlant de la libération des jardins familiaux, en particulier toutes indemnités qui pourraient être dues à leurs bénéficiaires, sont à la charge exclusive de la Commune.-----
7. En cas de caducité du présent acte (chiffre I/3), les frais qui en résultent, notamment les honoraires du notaire, de géomètre et autres, seront à la charge exclusive de la SCHL. -----
8. Dès la délivrance à la SCHL du permis de construire définitif et exécutoire (chiffre I/1.2), chaque partie pourra exiger de l'autre l'exécution du présent acte et l'inscription du droit de superficie au Registre foncier moyennant une mise demeure notifiée par pli recommandé, la partie intimée disposant d'un délai de 30 jours pour s'exécuter. -----

----- **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE** -----

----- **1. Constitution d'une servitude de superficie** -----

La Commune constitue, sur une portion de 7'720 m² de la parcelle 538 de Cheseaux-sur-Lausanne susdésignée en faveur de la SCHL, à Lausanne, qui accepte, une servitude de superficie conformément aux articles 675, 682 et 779 et suivants du Code civil suisse. Elle sera immatriculée au Registre foncier comme parcelle 1694 de Cheseaux-sur-Lausanne et figure sur un plan établi par le bureau Courdesse & Associés – Ingénieurs et Géomètres SA, à Cheseaux, en date du 8 juillet 2011. Un exemplaire de ce plan, dont les parties confirment avoir pris connaissance par le notaire soussigné et l'approuvent en y apposant leur signature, est annexé au présent acte. -----

----- **2. Immatriculation au Registre foncier** -----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent, étant personnelle, cessible et convenue pour une durée supérieure à 30 ans. -----

----- **3. Cessibilité et durée** -----

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée échéant le 3 mars 2088.-----

Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant accord de la superficiante et de la superficiaire à intervenir au plus tard 5 ans avant l'échéance du droit.-----

----- **4. Constitution du droit de superficie en PPE et superficie secondaire** -----

La constitution du droit de superficie en une propriété par étages (PPE) de même que la constitution d'une superficie à titre secondaire sont exclues compte tenu de la spécificité de l'affectation des bâtiments à construire.-----

----- **5. Conditions de la cessibilité** -----

Le droit de superficie est cessible et transmissible.-----

La superficiaire ne peut faire cession du droit de superficie sans le consentement de la Commune.-----

La Commune devra être informée par lettre recommandée de toute cession ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : -

- a) si le cessionnaire n'est pas solvable;-----
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;-----
- c) si le cessionnaire n'est pas une entité juridique poursuivant des buts identiques ou analogues à ceux de la SCHL;-----
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes; -----
- e) si le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 11 alinéa b) ci-dessous, si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la superficiaire décidait de renoncer au droit de superficie.----

La superficiaire doit informer préalablement la superficiante de toute modification juridique ou réorganisation économique de la SCHL qui pourrait empêcher celle-ci ou ses successeurs juridiques d'assumer les obligations découlant du présent droit de superficie, tels que modification du but social, changement de la forme juridique, fusion ou entrée dans un groupe de sociétés.-----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie et de tous ceux passés en complément de ce dernier. -----

----- **6. Constructions autorisées** -----

6.1. La superficiaire s'engage à construire sur la portion de la parcelle 538 de Cheseaux-sur-Lausanne grevée du droit de superficie des bâtiments avec leurs annexes (garage, places de parc et autres) devant accueillir des logements comprenant au moins 15 % (quinze pour cent) de logements de type protégés offerts à la location à des prix abordables.-----

6.2. La construction de ces immeubles et des aménagements sera conforme aux normes et règlements de la SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes) et aux normes MINERGIE en vigueur pour ce type d'ouvrages et aux plans des constructions et aménagements, approuvés par les autorités compétentes ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans le permis de construire. -----

6.3. Les travaux devront commencer dans un délai de 6 mois au plus après la délivrance du permis de construire. A défaut, la Commune sera en droit de demander le retour anticipé du droit de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Dans ce cas, la Commune pourra exiger de la SCHL qu'elle restitue le terrain libre de toute construction, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de la part de la Commune. -----

Les travaux de construction devront se poursuivre sans discontinuer, cas de force majeure réservés, jusqu'à l'achèvement du chantier, de manière à rendre disponibles les logements dans les meilleurs délais. -----

6.4. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Cheseaux. -----

6.5. La Commune pourra vérifier le bon entretien des constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant. -----

6.6. Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du Plan de quartier (PQ) "Grand Pré Sud - Secteur B" et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.-----

----- **7. Aménagements extérieurs** -----

La SCHL devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, cheminements d'usage piétons en faveur du public, aménagements de zones vertes, point de ramassage des déchets, etc.). -----

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des

aménagements extérieurs incombant à la superficière (selon le paragraphe précédent) seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais de la superficière, après mise en demeure dûment signifiée à cette dernière. -----

----- **8. Coût des constructions et des impenses** -----

Pour la fixation des indemnités (chapitres 9, 10 et 11 ci-après) pouvant être dues à la superficière, cette dernière fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui; dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune. Le coût réel des constructions s'entend honoraires, frais et taxes inclus. -----

En vertu de l'article 642, alinéa 2 du Code civil suisse, sont considérées comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées. -----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense, source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien. -----

----- **9. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public** -----

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de 5 ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force. -----

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles et d'un amortissement de vétusté de 1 % (pour cent) l'an, le solde étant majoré de 50 % de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et ledit indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficière. -----

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière; dans l'éventualité où le droit de superficie n'est pas radié, mais fait lui-même retour à la superficiante, il restera intéressé aux servitudes inscrites au registre foncier, à sa charge ou à son profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.-----

----- **10. Retour anticipé des constructions en cas de violation** -----

----- **de ses obligations par la superficiante** -----

La Commune aura la faculté d'exiger le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés, si la superficiante viole gravement les obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte ou si elle excède gravement son droit réel.-----

Ce retour anticipé interviendra après :-----

- suivant le cas, notification à la superficiante, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de 3 mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;----
- dans tous les cas, notification à la superficiante, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de 12 mois. -----

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la superficiante une indemnité équitable pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 16. Elle tiendra compte de la gravité de la faute de la superficiante.-----

La superficiante pourra s'opposer, dans les 6 mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, au retour anticipé des constructions, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté, accordée à la Commune, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 5 ci-dessus.-----

Si la superficiante tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.-----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 9 ci-dessus sont en outre applicables.-----

----- **11. Retour des constructions en cas d'extinction du droit** -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la Commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

En contrepartie, la Commune versera à la superficiaire une indemnité correspondant à la valeur vénale des constructions existant à ce moment-là. Cette valeur sera fixée sur la base d'une expertise (article 16 ci-après). Elle sera indexée à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) entre la date de l'expertise et celle de l'échéance du droit. ----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 9 ci-dessus sont en outre applicables. -----

--- **12. Redevance - priorité de location - revenu locatif admissible** ---

12.1. Le droit de superficie est accordé à titre gratuit à la superficiaire. -----

12.2. En contrepartie, la superficiaire offre les **logements** pour des loyers abordables et accorde la priorité pour la location pour une proportion de 30 % des logements à des personnes habitant la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne ou qui travaillent sur le territoire de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne dans la limite des logements disponibles. Conformément aux règles usuelles applicables à tous les locataires de la SCHL, les candidats à une location devront acquérir la qualité de membre de la SCHL aux conditions des statuts. L'attribution des **logements protégés** obéira aux règles pratiquées en la matière par les partenaires sociaux. -----

12.3. D'une manière générale, le revenu locatif admissible maximum, corollaire de la mise à disposition des logements par la superficiaire pour des loyers abordables, est déterminé selon une méthode de calcul fondée sur l'investissement initial et le financement initial (chapitre 8) du superficaire et définie comme suit :

"La Somme des fonds propres initiaux investis rémunérés au taux hypothécaire officiel augmenté de 1% (un pour cent) l'an + (plus) la somme des intérêts des différents emprunts initiaux (hypothécaires et autres) calculés au taux effectif, mais au minimum au taux hypothécaire officiel + (plus) des charges à raison de 1,7% (un virgule sept pour cent) du coût total de construction initial (déterminé selon chapitre 8 et indexé à la variation de l'indice suisse des prix à la

consommation (IPC) en pour cent entre le moment de l'achèvement des travaux de construction et des parties intégrantes d'une part et celui du calcul + (plus) un amortissement de 0,5% (zéro virgule cinq pour cent) par année. En cas d'impenses d'améliorations, le calcul ci-dessus sera revu en fonction du coût et du financement de ces impenses." -----

13. Garanties de location

Pour garantir à la Commune le respect par la superficiaire de la contrepartie des conditions favorables d'octroi du droit de superficie, la superficiaire doit : -----

- remettre une fois par année à la Commune, la liste nominative des locataires;
- informer la Commune de l'état locatif en lui communiquant, notamment, les montants des loyers initiaux, ainsi que des hausses de loyer et en fournissant, le cas échéant, toutes explications justificatives;-----
- inviter la Commune à proposer, directement ou au travers d'un organisme communal désigné par la Municipalité, les candidats (selon chiffre 12.2.) à la location d'un logement lors de chaque libération annoncée d'un logement aussi longtemps que la proportion prioritaire fixée à l'article 12.2. n'est pas atteinte. A défaut de réponse dans un délai de 10 jours, la superficiaire sera libre d'offrir le logement en question à un candidat de son choix. -----

14. Entrée en possession -----

La superficiaire entre en possession du terrain objet du droit distinct et permanent de superficie au plus tôt dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire.-----

Le terrain objet du droit de superficie est mis à disposition dans son état, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de l'obtention du permis de construire, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier. La superficiante précise que la parcelle 538 de Cheseaux-sur-Lausanne ne figure pas au cadastre des sites pollués. Une copie du plan relatif à la zone concernée est en possession de la superficiaire. -----

En dérogation aux dispositions des articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante ne fournit aucune garantie. Cependant, les dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 sont réservées. -----

15. Accès et passage de canalisations -----

1. La superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever, cas

échéant, la parcelle résultant de l'immatriculation du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune. Celle-ci tiendra compte des intérêts de la superficière. -----

La Commune autorise la superficière à réaliser, à ses frais exclusifs, les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, les passages et conduites étant aménagés par la superficière, qui en reste seul propriétaire, à l'entière décharge du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre superficière et superficière et également avec les propriétaires des constructions édifiées sur le DDP voisin seront réglés par voie de convention distincte.-----

2. La servitude suivante sera constituée et inscrite au registre foncier simultanément à l'immatriculation du présent droit de superficie : -----

**Passage public à pied, bicyclette, mobilité douce et pour véhicules
d'interventions, avec obligation accessoire de construire et d'entretenir**

Bénéficiaire La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne -----

Fonds servant le nouveau droit de superficie -----

Assiette selon tracé figurant en couleur jaune sur le plan établi par le bureau Courdesse & Associés – Ingénieurs et Géomètres SA, daté du 8 juillet 2011, signé par les comparants, légalisé et annexé au présent acte. -----

Exercice Le cheminement autorisé au public s'exerce sur l'aire de promenade telle qu'elle figure sur le plan de servitude. Elle permet le passage public à pied, en bicyclette et par des moyens de mobilité douce par la surface grevée. Sont en outre autorisés l'accès au bâtiment érigé sur le fonds servant par les véhicules d'interventions (pompiers, ambulance, police, pompes funèbres, déménagement et autres). -----

D'ici à l'exécution du présent acte, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne fera le nécessaire pour mettre à l'enquête publique la construction de la servitude de passage. -----

La réalisation du passage est entreprise par le propriétaire du fonds servant qui en assume les frais de construction.-----

L'entretien, la réfection et la rénovation du passage, de même que les frais qui en découlent seront assurés et pris en charge par la bénéficiaire.-----

----- **16. Expertise** -----

Les parties désigneront conjointement 10 ans avant l'échéance du droit de superficie (article II/3) un expert chargé d'établir la valeur vénale des terrains et des constructions. -----

Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal arbitral selon article 17 ci-après, sans recours possible. -----

L'expert communiquera aux parties le résultat de ses travaux avec indication de la date de référence de son expertise et celle de l'IPC correspondante. En cas de désaccord sur le résultat de cette première expertise, chaque partie sera en droit de saisir, dans les 3 mois de la notification de la première expertise, le tribunal arbitral selon article 17 ci-après pour obtenir une contre-expertise. -----

Sauf contestation de la première expertise dans les 3 mois suivant sa notification, elle sera définitive et liera les parties dès sa notification. -----

Tous les frais en relation avec la procédure et les opérations découlant de l'expertise prévue par le présent article seront à la charge des parties à parts égales. -----

----- **17. Clause d'arbitrage** -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément au Concordat intercantonal sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970. -----

Le for est fixé à Lausanne. -----

----- **18. Contributions diverses** -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la superficiaire, dès l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

----- **19. Obligations de la superficiaire** -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à : -----

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la superficiante; ---
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes; -----
- c) respecter ses engagements selon l'article 12 ci-dessus; -----

- d) faire en sorte que les logements ne restent pas vacants durablement, cas de force majeure réservés; -----
- e) maintenir une exploitation des logements selon les principes sociaux coopératifs énoncés dans ses statuts; -----
- f) soumettre à l'approbation préalable de la superficiaire toute cession du droit ou tout transfert économique de ceux-ci résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité du capital social de la superficiaire; -----
- g) informer sans délai la superficiaire de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par la superficiaire; -----
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ou une propriété par étages. -----

La superficiaire bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume également toute responsabilité de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. -----

La superficiaire bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel. -----

La superficiaire s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

----- **20. Annotation de clauses spéciales** -----

Les clauses spéciales, prévues sous chiffres 9, 10 et 11 du présent acte, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, sont annotées au Registre foncier. -----

----- **21. LFAIE** -----

Au sujet de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983, la superficiaire déclare qu'elle n'est pas une société étrangère au sens de cette loi et s'engage à fournir une déclaration notariée l'attestant à l'appui de l'inscription du présent acte au registre foncier. Cette attestation établie par le notaire soussigné datée du 2011 est d'ores et déjà annexée au présent acte. En conséquence, aucune autorisation n'est nécessaire. -----

Au surplus, la superficiaire Société Coopérative

d'Habitation Lausanne déclare ici agir pour son compte personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger au sens de la LFAIE. -----

----- **22. Frais** -----

Les frais d'acte, de plans, les émoluments du Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie, ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, sont à la charge de la superficiare. Conformément aux dispositions de l'article 62a LMSD (loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations du 27 février 1963), la superficiare fera consigner auprès du notaire soussigné avant l'inscription du présent acte au registre foncier un montant suffisant à couvrir le droit de mutation, les émoluments du registre foncier et les frais d'acte. -----

----- **DONT ACTE** -----

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec le notaire, séance tenante, à -----

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE, le DEUX
MILLE ONZE.-----